2025

Årsredovisning

Brf Vasaborgen

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasaborgen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, beläget på tomten nr 2 i kvarteret Degeln inom Matteus församling i Stockholm kommun, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Degeln 2	1938	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 978 kvm, 5 lokaler om 497 kvm samt 3 förråd om 18 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 493 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Enerbäck	Kassör
Johan Fall	Styrelseledamot
Kajsa Hernell	Styrelseledamot
Simon Elker	Styrelseledamot
Tove Munthe	Ordförande

Valberedning

Jonatan Hedin

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Felicia Elina Olsson	Internrevisor
Mikael Lindahl Valdenström	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1983 Stambyte i kök och badrum

2013 Spolning och filmning av stammar
Utbyte av fjärrvärmecentral

2014-2015 Uppgradering av bredband - Installation av fiber.

2015-2016 Trapphus - Större renovering av trapphusen har genomförts bl.a. ommålning och byte av armatur.

2016 Punktrenovering av tak.
Utbyte av vissa stuprännor.

2017 Punktrenovering av fasad.
Montage av takstegar och handledare på taket för säkrare takarbete.
Mindre renovering av innergård då trädrötter hade tryckt upp stenbeläggning.
Byte av avloppsstammar i källaren.
Spolning av köks- och badrumsstammar.
Portar mot Karlbergsvägen byttes ut mot ekportar.

2017-2018 Renovering värmeledning - Läcksökning och byte av ventiler på stråk.

2019 Takrenovering - Bättringsmålning av tak i enighet med utförd besiktning.
Hissrenovering på Karlbergsvägen 43A. Efter säkerhetsgenomgång åtgärdades mindre brister i samtliga hissar.

2019-2020 Elkablar i stuprännor - Byte av trasiga stuprännor, installation av elkablar samt nya skenor på taket för att fästa säkerhetslinor.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

2020
- Spolning/rensning av avlopp - Spolning, rensning och slipning av avlopp.

2020-2021
- Förbättrat skalskydd - Samtliga portar mot gator och innergård samt till källare och vind får nya lås.
  Helrenovering av balkonger mot Torsgatan våning 1-3 - Besiktning genomförd 2017 rekommenderade en helrenovering.
  Radon - Radonhalten var hög i vissa borätter på Karlbergsvägen 43B - rökkanaler tätades.

2021
- Renovering av innergård - Fler uteplatser, gemensam grill, målning, en trappa helrenoverades.

2022
- Spolning/rensning/fräsning av avlopp - Spolning, rensning och slipning av avloppstammar i källaren (rek. vartannat år)
  Renovering av innergård - Konstruktion av trappa från borätt i markplan.
  Minska radonhalt - Installation av nya rörkanaler och radonsug som leder markradonen bort från fastigheten. Nya radonmätningar görs under Q1 2023.

2023
- Byte av nödtelefon i hissar (T50, K43A)
  Tvätt/oljning kärlskåp
  Modernisering av tvättstuga - Nya torkmaskiner och belysning med lägre energiförbrukning
  Takbesiktning
  Partiellt stambyte - vatten- & avloppsstammar badrum, K43A lgh 1203
  Radiatorventiler, termostater & injustering, byte
  OVK: Korrigering anmärkningar + Installation av EC-fläkt tak (apoteket)

2024
- Partiellt stambyte - vatten- & avloppsstammar badrum, T50 lgh 1201
  Filmning, spolning och kartläggning av stammar (kök & badrum)
  Målning - Fönster och entréportar
  Elbesiktning fastighet
  Undercentral fjärrvärme - Installation av effektvakt (MBUS)

2025
- Byte tryckstegringspump och styrenhet till expansionskärl
  Radonprojekt - Avslutat efter godkända värden efter tidigare åtgärder och mätningar
  Installation av digital tvättbokningstavla källare
  Delrenovering källare - Nya dörrar, troaxburar för uthyrning, rivning kök

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Planerade underhåll

2026	Relining Bottenplatta (stammar källare)
2028	Fasadmålning Takrenovering
2029	OVK Energideklaration
2039	Vatten och avloppstammar: byte
2040	Värmestammar & radiatorer: byte
2043	Dränering innergård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel TV & Bredband (Fiber)	Telia Sverige AB
Lås och nycklar	Storstadens Lås
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sophantering & Vatten	Stockholms Vatten och Avfall
Städning av gemensamhetsutrymmen	Optimal Trappstädning
Systematiskt Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Takskottning / snöröjning	Johanneshovs Plåtslageri
Teknisk förvaltning	Järva Förvaltning AB
Teknisk förvaltning - jour	Securitas Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Två nya avtal (lokalhyresgäst) - Extraförråd boende (vind och källare).

Utökat avtal med Stockholm Exergi för Värmeoptimering av fastigheten. Direkt besparing på effektkostnad med 5% och framtida möjlighet att minska energianvändningen med ytterligare 4- 5%. Tjänsten beräknas komma på plats under första (1) kvartalet 2026.

Övriga uppgifter

Uppföljning av radonundersökningar: efter åtgärder tidigare år har godkända värden erhållits i alla uppmätta lägenheter. Radonprojektet har därför kunnat stängas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 723 101	2 708 878	2 478 598	2 273 089
Resultat efter fin. poster	453 160	411 167	131 576	158 141
Soliditet (%)	69	66	62	62
Yttre fond	1 428 464	1 608 038	705 366	505 366
Taxeringsvärde	146 400 000	147 800 000	147 800 000	147 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	436	393	357	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,4	42,9	40,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	504	504	504	504
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	429	432	432	432
Sparande / kvm totalyta, kr	246	246	83	87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	30	35	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	182	179	174
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	42	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	254	246	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	1,26	1,26	-
Räntekänslighet (%)	1,15	1,28	1,41	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	576 132	-	-	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	-	-	6 877 539
Fond, yttre underhåll	1 608 038	-275 574	96 000	1 428 464
Balkongfond	128 686	-	7 128	135 814
Balanserat resultat	-4 853 902	686 741	-96 000	-4 263 161
Årets resultat	411 167	-411 167	453 160	453 160
Eget kapital	**4 747 660**	**0**	**460 288**	**5 207 948**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 167 161
Årets resultat	453 160
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 000
Totalt	**-3 810 001**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	200 890
Balanseras i ny räkning	**-3 609 111**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 723 101	2 708 878
Övriga rörelseintäkter	3	21 740	18 945
Summa rörelseintäkter		**2 744 841**	**2 727 823**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 844 727	-1 982 226
Övriga externa kostnader	9	-111 891	-175 741
Personalkostnader	10	-136 314	-43 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 513	-147 789
Summa rörelsekostnader		**-2 299 445**	**-2 349 749**
RÖRELSERESULTAT		**445 396**	**378 074**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 670	51 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 907	-18 901
Summa finansiella poster		**7 764**	**33 093**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**453 160**	**411 167**
ÅRETS RESULTAT		**453 160**	**411 167**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 266 543	4 376 293
Maskiner och inventarier	13	62 484	68 736
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 329 027**	**4 445 029**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 329 027**	**4 445 029**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		139 582	199 616
Övriga fordringar	15	1 894 694	1 379 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	92 479	74 470
Summa kortfristiga fordringar		**2 126 755**	**1 653 885**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 111 367	1 093 584
Summa kassa och bank		**1 111 367**	**1 093 584**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 238 122**	**2 747 469**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 567 149**	**7 192 498**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll		1 428 464	1 608 038
Balkongfond		135 814	128 686
Summa bundet eget kapital		**9 017 949**	**9 190 395**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 263 160	-4 853 902
Årets resultat		453 160	411 167
Summa ansamlad förlust		**-3 810 001**	**-4 442 734**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 207 948**	**4 747 660**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 500 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 500 000	0
Leverantörsskulder		129 012	195 613
Skatteskulder		0	11 858
Övriga kortfristiga skulder		73 873	73 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	656 316	663 440
Summa kortfristiga skulder		**2 359 201**	**944 838**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 567 149**	**7 192 498**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**445 396**	**378 074**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	206 513	147 789
	651 909	**525 863**
Erhållen ränta	26 670	51 994
Erlagd ränta	-18 907	-18 901
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**659 673**	**558 956**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 475	252 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 637	-199 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**601 511**	**611 661**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90 511	-587 484
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-90 511**	**-587 484**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 128	7 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 128**	**7 128**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**518 128**	**31 305**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 338 999**	**2 307 694**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 857 127**	**2 338 999**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasaborgen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,20 - 20,00 %
Stamledningar Värme	3,20 %
El	2,60 %
Fasader	3,15 %
Stomme och grund	2,29 %
Dörrar & portar	10,00 %
Hissar	10,00 %
Maskiner	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 185 240	1 161 864
Hyresintäkter lokaler	14 400	32 532
Hyresintäkter lokaler, moms	1 163 840	1 252 853
Hyresintäkter förråd	2 721	0
Hyresintäkter förråd, moms	51 864	19 590
Deb. fastighetsskatt, moms	122 836	138 431
Bredband	107 394	0
El	900	900
Övriga intäkter	5 178	0
Påminnelseavgift	540	240
Dröjsmålsränta	920	1 359
Pantsättningsavgift	5 292	18 920
Överlåtelseavgift	6 174	17 886
Administrativ avgift	637	245
Andrahandsuthyrning	40 999	44 853
Vidarefakturerade kostnader, moms	14 168	19 206
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	**2 723 101**	**2 708 878**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 390	2 970
Återbäring försäkringsbolag	16 350	15 975
Summa	**21 740**	**18 945**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 704	46 999
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 593	36 223
Städning enligt avtal	72 699	63 879
Städning utöver avtal	9 515	8 230
Sotning	0	10 799
Besiktningar	0	6 705
Hissbesiktning	6 706	6 330
Brandskydd	2 530	1 590
Myndighetstillsyn	555	10 280
Gårdkostnader	3 064	7 137
Gemensamma utrymmen	2 945	178
Snöröjning/sandning	3 087	54 878
Serviceavtal	5 887	5 570
Serviceavtal, hissar	8 283	0
Fordon	0	309
Förbrukningsmaterial	5 359	818
Summa	**170 928**	**259 925**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 933	0
Trapphus/port/entr	0	1 426
Källarutrymmen	5 399	0
Dörrar och lås/porttele	6 042	0
VVS	6 171	39 682
Värmeanläggning/undercentral	0	6 635
Ventilation	4 220	12 816
Elinstallationer	3 297	701
Hissar	48 323	42 307
Tak	0	14 568
Summa	**75 385**	**118 136**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	24 383
Lokaler	0	12 036
Tvättstuga	0	62 512
Källare	146 176	0
VVS	0	176 643
Tele/TV/bredband/porttelefon	54 714	0
Summa	**200 890**	**275 574**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	97 789	104 490
Uppvärmning	633 014	631 418
Vatten	166 870	146 794
Sophämtning/renhållning	43 004	38 459
Grovsopor	5 319	5 218
Summa	**945 996**	**926 380**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	163 717	156 172
Kabel-TV	17 895	49 579
Bredband	83 508	0
Fastighetsskatt	186 408	196 460
Summa	**451 528**	**402 211**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 903	2 214
Tele- och datakommunikation	3 741	1 757
Inkassokostnader	1 488	3 181
Revisionsarvoden internrevisor	6 250	23 750
Fritids och trivselkostnader	1 891	1 430
Föreningskostnader	1 370	0
Förvaltningsarvode enl avtal	75 822	85 110
Överlåtelsekostnad	8 182	16 048
Pantsättningskostnad	5 271	18 920
Administration	2 319	3 169
Konsultkostnader	3 654	20 163
Summa	**111 891**	**175 741**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	101 350	31 100
Arbetsgivaravgifter	34 964	12 893
Summa	**136 314**	**43 993**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	18 900	18 901
Dröjsmålsränta	7	0
Summa	**18 907**	**18 901**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 908 456	4 884 211
Årets inköp	90 511	1 024 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**5 998 967**	**5 908 456**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 532 163	-1 390 626
Årets avskrivning	-200 261	-141 537
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 732 425**	**-1 532 163**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 266 543**	**4 376 293**
I utgående restvärde ingår mark med	*793 800*	*793 800*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 400 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	94 000 000	103 600 000
Summa	**146 400 000**	**147 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 581	251 581
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**251 581**	**251 581**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-182 845	-176 593
Årets avskrivning	-6 252	-6 252
Utgående ackumulerad avskrivning	**-189 097**	**-182 845**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**62 484**	**68 736**

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	436 761
Årets investeringar	202 706	972 080
Omfört till Byggnad	-202 706	-1 408 841
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	147 913	134 384
Skattefordringar	1 021	0
Transaktionskonto	688 544	492 101
Borgo räntekonto	1 057 216	753 314
Summa	**1 894 694**	**1 379 799**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 218	1 471
Förutbet försäkr premier	68 101	67 838
Förutbet kabel-TV	1 291	4 083
Förutbet bredband	7 869	0
Upplupna intäkter	0	1 078
Summa	**92 479**	**74 470**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,26 %	1 500 000	1 500 000
Summa			**1 500 000**	**1 500 000**
Varav kortfristig del			1 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	303	8 750
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 542	3 714
Uppl kostn el	10 221	11 612
Uppl kostnad Värme	86 131	82 247
Uppl kostn räntor	1 575	1 575
Uppl kostn vatten	26 097	24 346
Uppl kostnad Sophämtning	6 709	6 411
Uppl kostnad arvoden	59 850	58 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 804	18 255
Förutbet hyror/avgifter	443 084	448 430
Summa	**656 316**	**663 440**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 450 000	7 450 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna från och med 2026-01-01 med 1.25% för att täcka framtida underhåll samt för att möta de prishöjningar som aviserats från leverantörer på bl.a. energi, vatten och renhållning för 2026. Ny port till innergården färdigställd med armbågskontakter på in-, och utsida för att underlätta för boende med cykel, rullator samt för återvinningspersonal.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Mattias Enerbäck
Kassör

Johan Fall
Styrelseledamot

Kajsa Hernell
Styrelseledamot

Simon Elker
Styrelseledamot

Tove Munthe
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Felicia Elina Olsson
Revisor

Mikael Lindahl Valdenström
Revisor

SyLEuS7pZI-HJWUVuB7TWe

SEALED BY Verified SYLEUS7PZL-HJWUVUB7TWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 10:13

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 20.04.2026 08:31

DOCUMENT ID:
HJWUVuB7TWe

ENVELOPE ID:
SyLEuS7pZl-HJWUVuB7TWe

DOCUMENT NAME:
Brf Vasaborgen, 702002-4894 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
ec3b4e0b022b19315fcf19a74767359668bd50f642e72ba2db1c1b1e24747c5cc5ce2a852ba33bb969d836dc9506e5b654260b1c5321da057c3b99c488554830

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAJSA HERNELL	**Signed**	**20.04.2026 08:36**	**eID**	**Swedish BankID**
kajsa.hernell@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:35	Low	IP: 217.209.90.195
2. MATTIAS ENERBÄCK	**Signed**	**20.04.2026 08:36**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.enerback@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:36	Low	IP: 104.28.31.65
3. TOVE MUNTHE	**Signed**	**20.04.2026 08:37**	**eID**	**Swedish BankID**
Tove-munthe@hotmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:37	Low	IP: 46.252.3.227
4. SIMON ELKER	**Signed**	**20.04.2026 08:37**	**eID**	**Swedish BankID**
Simon.elkr@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:37	Low	IP: 81.236.181.48
5. Johan Fall	**Signed**	**20.04.2026 08:45**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.fall@svensktnaringsliv.se	Authenticated	20.04.2026 08:44	Low	IP: 158.105.167.9
6. BO MIKAEL LINDAHL VALDENSTRÖM	**Signed**	**20.04.2026 10:13**	**eID**	**Swedish BankID**
Mikael.valdenstrom@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 10:12	Low	IP: 81.226.111.135
7. Felicia Elina Olsson	**Signed**	**20.04.2026 10:13**	**eID**	**Swedish BankID**
Feliciaelina@live.se	Authenticated	20.04.2026 10:13	Low	IP: 81.226.111.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse år 2025 – BRF Vasaborgen

Denna revisionsberättelse avser föreningen BRF Vasaborgen (702002-4894) och räkenskapsåret 2025. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning samt för att årsredovisning upprättas i enlighet med tillämplig lagstiftning. Vårt ansvar som revisorer är att, på grundval av vår revision, uttala oss om årsredovisningen, styrelsens förvaltning samt frågan om ansvarsfrihet. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i bostadsrättsföreningar genom kontroller av utvalda underlag, stickprov och kontrollfrågor till styrelsen. Det huvudsakliga underlaget som använts för revisionen har varit: föreningens stadgar och underhållsplan, protokoll från ordinarie årsstämma 2025, styrelseprotokoll, fakturor och kvitton, engagemangsbesked från banker och utkast på årsredovisningen.

Styrelsens förvaltning:

Vi har granskat styrelsens förvaltning utifrån följande underlag och kontroller:

- Styrelseprotokoll: format och beslut som fattats i protokollen har granskats med föreningens stadgar som avstämningsunderlag.
- Styrelsens utlägg: större utlägg har granskats för att se att kvitton redovisats och att inköpen varit ändamålsenliga för föreningens verksamhet.
- Leverantörsfakturor: rimligheten och affärsmässigheten i större fakturor har granskats.
- Kundfordringar: styrelsens arbete med att säkerställa att föreningen får betalt för utställda fakturor har granskats.
- Underhållsplan: styrelsens efterlevnad av underhållsplanen har granskats i avseende att större underhållsärenden inte ska missas.
- Likviditet och belåning: styrelsens hantering av likviditet och belåning har kontrollerats.

Årsredovisning:

Vi har reviderat årsredovisningen utifrån följande underlag och kontroller:

- Innehållet i förvaltningsberättelsen har kontrollerats för att säkerställa att den ger en fullgod insyn i föreningen.
- Resultaträkningen har granskats med extra vikt vid nettoomsättning och driftskostnader samt avskrivningstakt.
- Balansräkningen har granskats med extra vikt vid kassa och bank, räntebärande skulder och fond för yttre underhåll.
- Väsentliga poster och nyckeltal har jämförts mot föregående år, större skillnader har kontrollerats.

Uttalanden:

Vi anser att materialet som vår revision grundats på är tillräckligt omfattande och ändamålsenligt som grund för våra uttalanden. Vår uppfattning är att årsredovisningen ger en tillfredsställande allmän beskrivning av föreningen och i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ekonomi. Inga väsentliga brister i styrelsens förvaltning eller årsredovisningen har framkommit under revisionen.

- Vi tillstyrker att stämman ska fastställa resultat- och balansräkning.
- Vi tillstyrker att stämman ska fastställa resultatdispositionen.
- Vi tillstyrker att stämman ska bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, datum enligt digital signatur
Felicia Olsson & Mikael Valdenström

ByUVuH7aWe-Sy8E_SQTZe

SEALED BY Verified BYUVUH7AWE-SY8E_SQTZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 09:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 20.04.2026 08:31

DOCUMENT ID:
Sy8E_SQTZe

ENVELOPE ID:
ByUVuH7aWe-Sy8E_SQTZe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse år 2025 - BRF Vasaborgen (vF).pdf
1 page

SHA-512:
dec6bdec43d9eca8b8f8835110d21420416e488b0e9310603acbdd1af2a13dc3e3957c353c18cea54df1e6a7411b9e7c9ace86edde485b2c35eb183b01296a53

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **BO MIKAEL LINDAHL VALDENSTRÖM**	**Signed**	**20.04.2026 08:59**	**eID**	**Swedish BankID**
Mikael.valdenstrom@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:59	Low	IP: 81.226.111.135
2. **Felicia Elina Olsson**	**Signed**	**20.04.2026 09:01**	**eID**	**Swedish BankID**
Feliciaelina@live.se	Authenticated	20.04.2026 09:01	Low	IP: 81.226.111.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed